

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

### ***ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.***

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 69/15 del  
R.G.E, promossa da

**CREDITO SICILIA SPA**

**Contro**



## ***INDICE***

1. Premessa e mandato: \_\_\_\_\_ pag.2
2. descrizione atto di pignoramento: \_\_\_\_\_ pag.2
3. precisazioni e consistenza immobili pignorati: \_\_\_\_\_ pag.2
4. sopralluogo del 31.05.2019: \_\_\_\_\_ pag.3
5. risposta ai quesiti: \_\_\_\_\_ pag.4
6. conclusioni: \_\_\_\_\_ pag.28
7. allegati da: \_\_\_\_\_ pag.31



**MANDATO:**

Con nomina ricevuta all'udienza del 13.02.2019 e successivo giuramento del 19.02/2019, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante con Studio in Grammichele Via Carlo Sada n.10, veniva nominato dal G.O.T del Tribunale di Caltagirone Dr.ssa Patrizia Cavallaro, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 69/2015 promossa da Credito Siciliano S.p.A contro [REDACTED], con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

**BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nell'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili pignorati all'esecutato [REDACTED] vengono così descritti:

Immobile per la quota di 1/1 in Caltagirone via Giambattista Fanales n.87 ad uso abitativo su due livelli con annessi accessori e corte di pertinenza di mq. 1.144 e censito al catasto urbano di Caltagirone al foglio 176 particella 172 subalterno 5 piano T-S1, categoria A/7, classe 2 vani 9,00.

**PRECISAZIONI E CONSISTENZA  
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**

A seguito del sopralluogo eseguito in data 31.05.2019, si ritiene che l'esatta descrizione dell'immobile sia la seguente:

**Villino a piano terra con piano sottostrada, piscina e corte  
censito al catasto urbano di Caltagirone  
al foglio 176 particella 172 sub.5, vani 9,00.**



### **SOPRALLUOGO DEL 31.05.2019**

Con avviso preve raccomandate del 14.05.2019 ed email del 27.05.2019 per la data del 31.05.2019, mi sono recato sul luogo fissato per il primo appuntamento, sito in Caltagirone via Fanales n.87 dove per l'ora stabilita delle ore 15,00, vi era il signor [REDACTED].

A questo punto, ho visionato l'intero immobile pignorato, dopodiché ho eseguito un rilievo sia metrico che fotografico.

Il signor [REDACTED], durante il sopralluogo mi dichiarava che l'immobile è dotato di concessione edilizia rilasciata al precedente proprietario Signor [REDACTED].

Alle ore 17,20, le operazioni peritali venivano sospese con la sottoscrizione dei presenti.



**Villino a piano terra e piano sottostrada con piscina e corte  
censito al catasto urbano di Caltagirone  
al foglio 176 particella 172 sub.5, vani 9,00.**

**1**

**identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

L'immobile pignorato si trova ubicato nella periferica di Caltagirone in direzione dell'incrocio per Santo Pietro / Acate / Niscemi, ed esattamente percorrendo la via Romana che poi diventa via Fanales, dove al civico n.87 vi è una stradella interpoderale che conduce sia nella villetta pignorata che in altri fabbricati di proprietà di altre ditte, vedi foto n. 1.

L'immobile pignorato è costituito da una villetta con corte recintata a piano terra e piano sottostrada con adiacente piscina. Al catasto urbano si trova censita al foglio 176 particella 172 sub. 5 e confina con un garage censito al foglio 176 particella 172 sub.7 ubicato all'interno della corte del villino pignorato, a nord confina con le particelle 715 e 631 del foglio 176, ad est con le particelle 343 e 345 del foglio 176, a sud con la particella 178 e con la corte del fabbricato particella 431 del foglio 176 ed a Ovest con una stradella interpoderale, nonché con l'autorimessa con corte non pignorati all'esecutato e censita al foglio 176 part.172 sub.7 sia dai lati sud, est ed ovest.



**2**

**verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresentano l'immobile pignorato.

**3**

**verifichi** la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato [REDACTED] per l'intera quota di 1000/1000, che si trova in regime di separazione dei beni con la moglie [REDACTED], grazie all'atto rogato in data 02.07.2007 dal Notaio Giuseppe Bonaccorso in Caltagirone, vedi estratto del registro degli atti matrimoniali allegato.



4

**accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato [REDACTED] [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Bonaccorso Giuseppe in data 23/04/2009 rep. 2942/1644 e trascritto il 27/04/2009 ai nn. 26279/16348 da potere dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ai quali era pervenuto per atto di risoluzione di donazione del 18/02/2009 notaio Giuseppe Bonaccorso di Caltagirone rep. 2787/1537 trascritto il 23/02/2009 ai nn. 10471/6552 e con il quale veniva risolta la donazione stipulata con atto del 15/02/2008, notaio Ferrara Filippo di Niscemi, rep. 45419/15747 trascritto il 19.02.2008 ai nn. 9163/6098 a favore di [REDACTED].  
A [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile era pervenuto per esserselo attribuito in sede di divisione con atto del 20.12.2002 rep. 35776 trascritto il 09.01.2003 ai nn. 895/706 a seguito della quale veniva a cessare la comunione con [REDACTED] e [REDACTED].  
Ai suddetti [REDACTED] e [REDACTED], il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggi pignorato, era pervenuto per acquisto fatto con atto del 27.05.1983 dal Notaio Vincenzo Montemagno di Caltagirone e trascritto il 23.06.1983 ai nn. 23897/19307 da potere di [REDACTED].



N.B: con atto del 25.06.2009 rogato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso di Caltagirone, rep. 3144/1778 e trascritto il 08.07.2010 ai nn. 40046/24105, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno costituito un fondo patrimoniale consistente nell'intero immobile oggi pignorato all'esecutato [REDACTED].

**5**

**Segnali** tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa .





**6**

**accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

L'immobile pignorato, catastalmente risulta censito al catasto urbano di Caltagirone al foglio 176 particella 172 sub.5 piano terra e piano seminterrato, categoria A/7, classe 2, vani 9, rendita €.697,22 in ditta all'esecutato [REDACTED] proprietario per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

A seguito del sopralluogo del 31.05.2019 ho potuto verificare che vi sono delle piccole incongruenze tra lo stato dei luoghi e lo stato riportato nella planimetria catastale dovute a :

- 1) demolizione di una sezione del muro interno tra il vano salotto ed il limitrofo vano camera posto a sud del piano terra;
- 2) realizzazione di un tramezzo in cartongesso nel vano denominato "salotto" nella planimetria catastale e posto a n/o del piano terra;
- 3) porta d'ingresso "murata" sul lato nord del vano cucina rustica del piano sottostrada ed apertura di una nuova porta sul muro del lato ovest per l'accesso dall'esterno del piano primo sottostrada;
- 4) realizzazione di un nuovo portico di mt.3,60 X 3,50 nel piano primo sottostrada;
- 5) realizzazione di un piccolo servizio igienico nel ripostiglio del piano primo sottostrada;





- 6) realizzazione di una nuova tettoia di mt. 5,00 X 6,25 a confine con il lato est del muro del deposito censito al foglio 176 particella 172 sub.7, non pignorata;
- 7) realizzazione di un piccolo vano ricavato in una sezione della piazzuola del vano scala che collega il piano terra con il sottostante piano primo sottostrada.

Per quanto sopra, occorre riaccatastare l'intero immobile eseguendo preventivamente un tipo mappale con l'uso della strumentazione topografica, ovvero del teodolite elettronico e/o del GPS, al fine di potere redigere e presentare tutta la documentazione all'agenzia delle entrate di Catania, al fine di fare inserire nel foglio di mappa 176 l'ampliamento delle due tettoie dopodiché verrà redatto e presentato il nuovo accatastamento con la procedure Docfa per un costo complessivo stimato di €.2.500.



7

**accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dalla certificazione notarile del 07.10.2015 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, con studio a Corleone nonché dalle visure ipotecarie eseguite dal sottoscritto ctu in data 30.09.2019 ed inerenti il periodo dal 30.09.1998 al 30.09.2019, risultano le seguenti formalità:

Iscrizione n.26280/6987 del 27/04/2009 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico di cui al rogito del 23/04/2009, notaio Bonaccorso Giuseppe di Caltagirone rep. 2943/1645 a favore di Credito Siciliano SPA con sede ad Acireale contro [REDACTED] per la quota di 1/1 sul capitale di €.200.000 e ipoteca di €.400.000 per la durata di anni 20;

Trascrizione n.9478/7333 del 12/03/2014 nascente da domanda giudiziaria di revoca dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale del 03/03/2014 pendente dinanzi il Tribunale di Caltagirone rep. 180 a favore del Banco Popolare soc. coop con sede in Verona contro [REDACTED] e [REDACTED];



Iscrizione n. 17696/1627 del 09/05/2014 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone il 10/12/2013 rep. 309 a favore di banco Popolare soc. coop. Con sede in Verona contro [REDACTED] per la quota di 1/1 sul capitale di €.118.401,02 ed ipoteca di €.120.000;

Trascrizione n.35032/24295 del 25/09/2015 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Caltagirone in data 03/08/2015 rep. 750 a favore di Credito Siciliano spa con sede ad Acireale contro [REDACTED] per la quota di 1/1

**8**

**indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Caltagirone si trova censito in zona Agricola.



9

**descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

A seguito del sopralluogo del 31.05.2019, ho potuto accertare che l'immobile pignorato si trova ubicato fuori dal centro urbano di Caltagirone ed esattamente in Via Giambattista Fanales n.87, posto a circa 3,60 Km dal bivio tra la Via Tenente Cataldo, zona piscina comunale, e la Via Mons. Mario Sturzo che più avanti diventa Via Romana e poi Via Giambattista Fanales, vedi foto n.30.

L'immobile pignorato, è raggiungibile da una stradella interpodereale avente l'accesso dal civico n.87 di via Fanales ed è costituito da una villetta a piano terra e piano sottotrada con piscina e corte comune, quest'ultima comune anche all'autorimessa censita al foglio 176 particella 172 sub.7, di proprietà dello stesso esecutato [REDACTED] ma non pignorato, vedi elaborato planimetrico allegato e foto n.1.



La villetta pignorata, ha ingresso dato da un cancello posto a ovest della corte comune tra il sub.5 pignorato ed il sub.7 non pignorato, vedi foto n.2.

La struttura portante dell'intera villetta pignorata è in muratura, il solaio è piano con sottostanti contro soffitti e la copertura è costituita da un tetto in legno a sei falde inclinate con soprastanti tegole del tipo alla marsigliese, vedi foto n.1, 3.

L'accesso all'immobile pignorato è dato da un portone con adiacente portico di mq.19 circa che dà nel disimpegno tra la zona notte e la zona giorno, vedi foto n.3 ed allegato A, un vano soggiorno / pranzo, vedi foto n.10, 11, un vano cucina, vedi foto n.9, una piccola lavanderia vedi foto n.13, un piccolo servizio igienico con angolo doccia in muratura, vedi foto n.14, 15, un disimpegno con armadio a muro, vedi foto n.18, una camera da letto con cabina armadio ricavata grazie alla creazione di una parete in cartongesso, vedi foto n.17, una cameretta con finestra sul lato nord, vedi foto n.19, un'altra cameretta con finestra sul lato est, vedi foto n.20, ed un'ampia terrazza di mq.52, vedi foto n.22, 23.

Tutti gli infissi del piano terra sono in alluminio con vetro camera più chiusure esterne date da avvolgibili metallici coibentati, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tutti ben tinteggiati, l'altezza interna è di mt.2,90 ad eccezione del disimpegno della zona notte grazie alla realizzazione di un contro soffitto ed alla zona pranzo che presenta un gradino interno, gli impianti tecnologici sono a norma, la superficie utile è di mq.100 e mq.134,50 lorda.



Il piano sottostrada è accessibile sia dal soprastante piano terra che dal piano sottostrada grazie alla scala interna ed al doppio accesso del piano primo sottostrada, vedi foto n.12, 25.

Il piano sottostrada è costituito da un locale di sgombero di mq.13,35 con altezza interna di mt.2,13 ed ingresso autonomo posto a nord del prospetto, vedi foto n.5, da un ampio vano denominato “cucina rustica” di mq.43,53 dato dalle misure interne di 5,27 x 8,26 e dotato di un camino a legna, di due ingressi esterni, di un controsoffitto solo estetico costituito da travi in legno con soprastante tavolato e da un ripostiglio con adiacente servizio igienico posti a confine della scala interna che collega il piano sottostrada con il soprastante piano terra, vedi foto n.24, 25, 26, 27, 28.

L'altezza interna del vano “cucina rustica” è di mt.2,94 mentre quella del ripostiglio e del servizio igienico è di mt.2,10, le pareti del servizio igienico sono totalmente rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti sono tinteggiate, la pavimentazione è costituita da piastrelle nel servizio igienico e gres porcellanato negli altri ambienti, gli infissi esterni sono in alluminio con adiacente vetro camera e la superficie utile è di mq.60 mentre quella lorda è di mq.98.

Sul lato est del piano sottostrada, vi è un piscina in cemento armato con gli angoli arrotondati di mq.40 circa dati dalla lunghezza massima di mt. 10,14 per la larghezza massima di mt. 4,11 mentre la profondità minima di mt. 1,20 a sud e massima di mt. 1,49 a nord, vedi foto n.29.



La pavimentazione del solarium della piscina, si estende anche sul solaio della sottostante autorimessa censita al foglio 176 particella 172 sub.7 non pignorata all'esecutato, vedi foto n.29 e dove è stato tracciato in rosso il confine tra l'immobile pignorato e quello non pignorato.

Nel terrazzo sottostante al piano sottostrada, vi è una piccola tettoia realizzata con pilastri in muratura e in ferro, dove vi poggiano dei pannelli coibentati aventi misure sterne di mt. 6,25 x 5,00 e posta a confine sia con il lato sud della corte comune con il sub.7 che con il lato est del muro di contenimento del deposito non pignorato e censito con il sub.7, vedi foto n.7, 8.

Al C.E.U di Caltagirone, la villetta pignorata risulta censita al foglio 176 particella 172 sub.5, categoria A/7, classe 2, vani 9,00 rendita €.697,22.

Le pertinenze comuni tra la villetta pignorata e l'autorimessa non pignorata censita al foglio 176 particella 172 sub.7, sono date dal diritto d'ingresso dal cancello principale posto a ovest, vedi foto n.1, 2, dall'uso sia della stradella interna che dell'ultimo terrazzo a est, dove vi è l'ingresso al suddetto sub.7, vedi foto n.1, 8 ed elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni.

La villetta pignorata confina a nord con le particelle 715 e 631 del foglio 176, ad est con le particelle 343 e 345 del foglio 176, a sud con la particella 178 e con la corte del fabbricato particella 431 del foglio 176 ed a Ovest con una stradella interpodereale, nonché con il deposito con corte non pignorati all'esecutato e censito al foglio 176 part.172 sub.7 sia dai lati sud, est ed ovest.





**10**

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento, l'immobile pignorato è ben rappresentato.



**11**

**accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

L'immobile pignorato, originariamente era stato edificato abusivamente e successivamente sanato ai sensi della L.47/85 con concessione edilizia n.277 del 25.10.1993 rilasciata all'originario proprietario [REDACTED].

Successivamente, l'esecutato [REDACTED], aveva ritirato una seconda concessione edilizia, ovvero la n.103 del 11.12.2014 rilasciata ai sensi della L.326/2003, per degli ulteriori abusi edilizi consistenti nella realizzazione sia dell'intero piano primo sottostrada, realizzato nell'anno 2002, che dell'adiacente piscina in cemento armato, realizzata nell'anno 2000.



**12**

**Verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma della legge 47/1985 dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa, precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

A seguito del sopralluogo del 31.05.2019, ho potuto verificare che successivamente al rilascio della concessione edilizia n.103 del 11.12.2014, erano state realizzate alcune piccole opere abusive, ovvero:



- 1) chiusura dell'originaria porta d'accesso al vano denominato "cucina rustica" del piano primo sottostrada sul lato nord;
- 2) apertura di una nuova porta d'accesso al vano denominato "cucina rustica" del piano primo sottostrada sul lato est;
- 3) demolizione di una piccola sezione della muratura interna per ml 2,70 che originariamente separava la zona soggiorno dalla zona pranzo del piano terra;
- 4) realizzazione di un portico in legno sul lato s/e del villino pignorato al piano primo sottostrada occupante una superficie di  $mt.3,50 \times 3,60 = mq.12,60$ ;
- 5) realizzazione di un portico con copertura in pannelli coibentati occupante una superficie di  $mt.5 \times 6,40 = mq.32$
- 6) realizzazione di una cabina armadio nel vano letto matrimoniale del piano terra, grazie ad una nuova parete in cartongesso ;
- 7) realizzazione nella piazzuola del vano scala del piano terra, di un piccolo vano adibito a lavanderia;
- 8) ubicazione di un servizio igienico completo in uno dei due ripostiglio del piano primo sottostrada.

Per regolarizzare gli abusi edilizi di cui ai punti 1, 2, 3, 6, 7, 8, l'eventuale aggiudicatario, dovrà presentare una SCIA in sanatoria ed il cui costo tra oneri, richiesta nulla osta all'ispettorato ripartimentale delle foreste di Catania e pratica tecnica viene stimato in €5.000.



Per regolarizzare gli abusi di cui ai punti 4 e 5, l'eventuale aggiudicatario, dovrà presentare una sanatoria ai sensi dell'art.20 della L.R 4/2003 e s.m.i, per il portico realizzato abusivamente sul lato s/e del piano sottostrada e per il portico realizzato tra il lato del confine s/e ed il muro di contenimento dell'autorimessa non pignorata e censita al foglio 176 particella 172 sub.7 ed il cui costo complessivo tra oneri, N.O isp. Rip. Foreste di Catania e pratica tecnica viene stimato in €.5.000.

### 13

**Verifici**, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l'immobile pignorato è gravato dal diritto di passaggio per l'accesso all'autorimessa censita al catasto urbano al foglio 176 particella 172 sub.7 in quanto si trova ubicata all'interno della corte del fabbricato pignorato.

**N.B:** la corte è comune sia alla villetta pignorata fg.176 part.172 sub.5 che all'autorimessa non pignorata fg.176 part.172 sub.7.



**14**

**Indichi**, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l'immobile pignorato in caso di vendita, sarà gravato dalla sola spesa condominiale, unitamente al proprietario dell'autorimessa non pignorata e censita al fg.176 part.172 sub.7, necessarie per la manutenzione sia del cancello d'ingresso che della stradella che dal cancello porta negli ingressi della suddetta autorimessa ed ubicata a valle rispetto alla villetta pignorata.

**15**

**Accerti**, se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Durante il sopralluogo del 31.05.2019, ho potuto verificare che l'immobile pignorato viene usato come abitazione principale dall'esecutato [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare, vedi certificato di residenza allegato.





**16**

**Dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577, cpc e dall'art.846 c.c e dalla legge 3/6/1940 n.1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile è pignorato per l'intera quota e non divisibile.

**17**

**Elenchi ed individui**, i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile ( ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili, ect.)

**Villino a piano terra e piano sottostrada con piscina e corte  
censito al catasto urbano di Caltagirone  
al foglio 176 particella 172 sub.5, vani 9,00.**





**18**

**Indichi**, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

in caso di vendita, l'immobile sarà gravato dal diritto di servitù esercitato dal proprietario dell'autorimessa censita al foglio 176 particella 172 sub.7, a causa della realizzazione della suddetta autorimessa, all'interno della corte del villino pignorato.



**19**

**Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Premesso che il valore a metro quadrato per superficie lorda verrà ridotto del 20% per i vizi presenti nell'immobile pignorato e consistenti nella maggiore difficoltà di vendita in quanto all'interno di esso vi è l'ingombrante presente di un'autorimessa non pignorata e censita al fg.176 part.172 sub.7, per valutare l'immobile si è usata sia la banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'anno 2018, 2° semestre rilevabili dal sito dell'agenzia delle entrate di Catania per il Comune di Caltagirone che il metodo di stima sintetico per comparazione che è il più reale e diretto e che è stato preventivamente verificato sui luoghi con i valori di vendita attuali della zona per cui, viste le buone condizioni generali, l'epoca di realizzazione, la conformità urbanistica, gli impianti tecnologici presenti, la superficie del terrazzo e portici ridotte del 50% ai fini del calcolo delle superfici totali, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq.1.000 per il villino ed €/mq.20 per la corte, dopodiché verrà detratto sia il costo per la regolarizzazione urbanistica stimata in €.10.000 che la percentuale pari al 20% per i vizi sopra descritti:



**Corte:** superficie: mq. 1.144

Valore corte: €20 X mq.1144 = \_\_\_\_\_ €22.880

**Villino:**

superficie lorda piano terra: \_\_\_\_\_ mq.134,50

superficie lorda piano sottostada: \_\_\_\_\_ mq.98

superficie portici e terrazzo: mq.98 x 0,50 = \_\_\_\_\_mq.49

superficie complessiva: \_\_\_\_\_ mq.281,50

valore abitazione: €1.000 X mq,281,50 = \_\_\_\_\_ €281.500

**costo stimato sanatorie:** €10.000

valore complessivo euro:

$22.880+281.500=304.300-10.000 = 294.300-20\% = €235.440$

Valore arrotondato = €235.000

**VALORE COMPLESSIVO: €235.000,00.**



**20**

**Indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

L'immobile pignorato, può essere venduto solo in unico lotto.

**21**

**Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate n.30 fotografie numerate, un allegato "A" riportante il grafico delle planimetrie con evidenziate in rosso le opere abusive, una planimetria catastale conforme del sub.5 con allegato elaborato planimetrico in cui si vede l'ubicazione sia del sub.5 pignorato che del sub.7 non pignorato ma ubicato all'interno della corte comune tra i sub.5 e 7.



**22**

**Verifici**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Nell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestato di prestazione energetica in data 04.10.2019 con classe energetica = D 231,52 KWh/mq anno, ed ha regolarmente depositato l'APE, inviandolo con posta certificata al catasto energetico dei fabbricati del dipartimento energia della regione siciliana, in data 04.10.2019 , identificativo (ID) = 633662.



## **CONCLUSIONI:**

### **Villino a piano terra e piano sottostrada con piscina e corte censito al catasto urbano di Caltagirone al foglio 176 particella 172 sub.5, vani 9,00.**

L'immobile pignorato si trova ubicato nella periferica di Caltagirone in via Fanales n.87, posto a circa 3,60 Km dal bivio tra la Via Tenente Cataldo, zona piscina comunale, e la Via Mons. Mario Sturzo che più avanti diventa Via Romana e dopo Via Giambattista Fanales, vedi foto n.1, 30.

L'immobile pignorato è costituito da una villetta ben rifinita adibita ad abitazione con piscina di mq.40 circa e corte interamente recintata.

Al catasto urbano si trova censita al foglio 176 particella 172 sub. 5 e si appartiene all'esecutato [REDACTED] per l'intera quota di 1000/1000, il quale si trova in regime di separazione dei beni.

La villetta è gravata dal diritto di passaggio ed all'uso della corte del villino a favore dell'autorimessa non pignorata censita al foglio 176 particella 172 sub.7, in quanto si trova all'interno del lotto pignorato.





La struttura portante dell'intera villetta pignorata è in muratura, il solaio è piano con sottostanti contro soffitti e la copertura è costituita da un tetto in legno a sei falde inclinate con soprastanti tegole del tipo alla marsigliese, vedi foto n.1, 3.

La superficie utile del piano terra è di mq.100 e mq.134,50 dati dalla superficie lorda mentre la superficie utile del piano sottostrada è di mq.60 e mq.98 per quella lorda.

Urbanisticamente, l'immobile non è perfettamente conforme a causa di alcune modifiche apportate dall'esecutato successivamente al rilascio della concessione edilizia n.103 del 11/12/2014 ma facilmente sanabili presentando una SCIA in sanatoria ed una seconda sanatoria ai sensi dell'art.20 della L.R 4/2003 e s.m.i, per un costo complessivo stimato in **€.10.000**.

Nell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu ha redatto l'attestato di prestazione energetica in data 04.10.2019 con classe energetica = D 231,52 KWh/mq anno, ed ha regolarmente depositato l'APE, inviandolo con posta certificata al catasto energetico dei fabbricati del dipartimento energia della regione siciliana, in data 04.10.2019 , identificativo (ID) = 633662.

Le opere realizzate abusivamente nel villino pignorato, dovranno essere accatastate preventivamente alla vendita per un costo complessivo stimato di **€.2.500**.

**Il villino pignorato ha un valore complessivo di:**

**€.235.000,00 (duecentotrentacinquemilaeuro)**





Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

n.30 fotografie numerate, n.1 planimetria catastale, n.1 estratto di mappa, n.1 Attestati di prestazione energetica (APE), n.2 stralcio dell'aerofotogrammetria, visure catastali aggiornate; visure ipotecarie aggiornate, planimetria all.A, con la zona conforme e abusiva, elaborato planimetrico con elenco subalterni, copia concessione edilizia n.103 del 11/12/2014, architettonici allegati alla concessione edilizia n.103/2014, estratto matrimoniale e certificato di residenza, APE del 04.10.2019, verbale di sopralluogo, elenco sintetico delle formalità aggiornato.

Caltagirone li 5 Ottobre 2019

*l.c.t.u.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*

